



**Innkalling til ordinær
Generalforsamling i BORI BBL**

12.6.2023



BORI BBL innkaller til generalforsamling

Thon hotell Arena

Mandag 12. juni kl. 18.00

- Kun valgte delegater fra borettslagene og valgte øvrige medlemmer har stemmerett på generalforsamlingen
- Hver delegat har en stemme
- De delegerte kan ikke møte ved fullmektig, kun valgt vara
- Innsjekk fra kl 17.15 – 18.00.
Delegater som ankommer etter kl 18.00, deltar på generalforsamlingen som observatør uten stemmerett.
- Thon hotell Arena: Nesgata 1, Lillestrøm
- På BORIs hjemmeside finner du vedtekter og informasjon om BORIs styremedlemmer, www.bori.no

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering

Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller en annen som styret har utpekt med mindre generalforsamlingen velger en annen til å lede møtet.

A. Innkalling og agenda

Innstilling

Generalforsamlingen er å anse som lovlig innkalt, og agendaen fremmet i innkallingen godkjennes.

Vedtak:

B. Valg av møteleder

Innstilling

Styrets leder Åge Lien velges som møteleder og er ansvarlig for at generalforsamlingen gjennomføres korrekt.

Vedtak:

C. Valg av sekretær og en delegat til å undertegne protokollen

Innstilling

Økonomidirektør Liv Kari Bystrøm fra administrasjonen i BORI BBL velges som sekretær.

Generalforsamlingens møteleder og sekretær signerer protokollen, i tillegg skal det velges et protokollvitne blant delegatene til å signere protokollen.

Vedtak:

D. Opptak av navnefortegnelse

Innstilling

Registreringen av navnesedler ved inngangen godkjennes som opptak av navnefortegnelse.

Navnefortegnelse ble opptatt ved inngangen og viser til at følgende var til stede:

Antall delegater fra de boende medlemmer	
Antall delegater fra de ikke-boende medlemmer	
Fra styret	
Fra valgkomiteen	
Fra administrasjonen	
Fra revisor	
Observatører	

Vedtak:

2. Årsberetning 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022. Innledning ved styrets leder og ved adm. direktør.

Innstilling

Generalforsamlingen godkjenner styrets årsberetning for 2022.

Vedtak:

3. Årsregnskap for 2022 og føring av årets overskudd

Årsregnskap for 2022 og revisors beretning for 2022 er tatt inn i årsberetningen.

Innstilling

1. Årsregnskap for BORI BBL fastsettes med et resultat etter skatt på 21.433.332 kroner.
2. Resultatet på 21.433.332 kroner tillegges annen egenkapital.
3. Generalforsamlingen tar revisors beretning for 2022 til etterretning.

Vedtak:

4. Innkommet forslag: Endring av BORI BBLs vedtektpunkt §3-1 (1)

Følgende forslag er rettidig innkommet:

«Endring av BORI BBLs vedtektpunkt § 3-1 (1).

Forslagsstiller er de 12 borettslagene i Skjettenbyen med totalt 1802 boliger.

BORI BBL er et boligbyggerlag til medlemmenes beste. Vi ser det som naturlig at styret har kompetanse i forhold til det og "bo i lag". Styret består i dag av en styreleder og seks valgte styremedlemmer, hvorpå ingen av disse faller innenfor kategorien "boende medlemmer". I tillegg tilkommer ansattrepresentanter og daglig leder. For bedre ivaretagelse av kjerneformålet til styret etterlyser vi større kompetanse i styret fra kjernegruppen, dvs. "boende medlemmer". Vi ser det som uheldig at ingen i dagens styre er boende i noen av BORI BBLs tilknyttede borettslag. Det foreslås derfor et tillegg i § 3-1 (1), hvorpå tillegget er skrevet med fet skrift under.

Forslag til vedtak, som krever kvalifisert flertall (minst to tredjedeler av de avgitte stemmene):

3-1 Styret (1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4-8 andre medlemmer med 3-8 varamedlemmer. Minst 2 styremedlemmer skal være boende i ett av BORI BBLs tilknyttede borettslag.

Asgeir Spange Brekke /s/, delegat fra Tårnbyveien Syd borettslag. Jon Petter Risa /s/, delegat fra Riimäki-veien borettslag

Styrets vurdering av forslaget:

Generalforsamlingen er alltid fri til å velge det styret generalforsamlingen ønsker. Dette følger av Lov om bustadbyggjelag §6-3.

En vedtektsfesting av begrensning i valgbarhet, vil begrense den enkelte generalforsamlings lovfestede frihet. En vedtektsendring skal fremgå av agendaen i forkant av en generalforsamling. Et eventuelt ønske om oppheving av det som er vedtektsfestet krever 2/3 flertall på den aktuelle generalforsamling der valget skal finne sted, mens lovens flertallskrav ved valg er minst 50%, eller alternativt den som har fått flest stemmer, dersom generalforsamlingen bestemmer det.

Generalforsamlingen velger årlig valgkomité, som har i oppgave å fremstille egnede kandidater til de valg som generalforsamlingen skal gjennomføre. Loven krever at boende i tilknyttede borettslag skal være representert i valgkomitéen.

BORI BBL har drøftet den juridiske siden av forslaget som er fremmet med Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL). NBBL sin advokat er av den oppfatning at forslaget om en vedtektsfestet innskrenking av generalforsamlingens valgfrihet er lovstridig, jfr. Lov om bustadbyggjelag §6-3.

Styret vil peke på at generalforsamlingen har anledning til å vedta instruks for valgkomitéen, der det også kan angis ønskede kvalifikasjoner for de kandidater som valgkomitéen innstiller. Det er pr i dag ikke fastsatt noen instruks for valgkomitéen i BORI BBL.

Styrets anbefaling

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget om å vedtektsfeste at minst to styremedlemmer skal være boende i ett av BORI BBLs tilknyttede borettslag. Dette med bakgrunn i at forslaget innebærer en kunstig avgrensning av den enkelte generalforsamlings handlingsfrihet slik denne er nedfelt i loven, og at NBBL sin advokat på denne bakgrunn også vurderer forslaget som lovstridig.

Styret vil peke på at generalforsamlingen har anledning til å be styret om å utforme forslag til instruks og retningslinjer for valgkomitéen, for behandling på senere generalforsamling.

Innstilling

Forslaget avvises.

Vedtak:

5. Innkommet forslag: Kompensasjon i forbindelse med merarbeid mm. for styrer og borettslag ved bytting av nytt styrings- og forvaltningssystem i BORI BBL.

Følgende forslag er rettidig innkommet:

«Kompensasjon i forbindelse med merarbeid m.m. for styrer og borettslag ved bytting av nytt styrings- og forvaltningssystem i BORI BBL.

Forslagsstiller er de 12 borettslagene i Skjettenbyen med totalt 1802 boliger.

Vi erfarer at overgangen bærer preg av manglende prosjektstyring, svak risikovurdering og en forsinket tidsplan som fra 1.12.2022 har skapt meget store utfordringer for styrene i borettslagene i forhold til daglig drift, kontakten mot andelseierne, årsoppgjør, styrets forberedelser til generalforsamling m.m. Mangel på funksjonalitet over så lang tid, samt de feil som har oppstått som følge av bytte, har vært svært uheldig for borettslagene i deres daglige arbeid. Styrene har i perioden desember 2022 til mars 2023 sittet og beklaget overfor beboerne og leverandører, på vegne av BORI, for feil og mangler som styrene ikke har vært herre over. BORI BBL har delvis erkjent problemstillingen ved at de for januar 2023 reduserte forretningsførselshonoraret for denne måneden med 50 %. Gitt situasjonen vi har vært igjennom mener vi at dette blir for lite.

Forslag til vedtak, som krever alminnelig flertall (minst halvparten av de avgitte stemmene):

På grunn av forsinket idriftssetting av ny styreportal, tilgang for borettslagene til sin virksomhetskritiske informasjon og problemer rundt effektiv forretningsførsel fra 01.12.2022 til 01.04.2023, så reduseres forretningsførselshonoraret med minus 50 % for minimum månedene desember 2022 og februar og mars 2023.

Asgeir Spange Brekke /s/, delegat fra Tårnbyveien Syd borettslag. Jon Petter Risa /s/, delegat fra Riihimäkiveien borettslag»

Styrets vurdering av forslaget:

Styret oppfatter at forslaget har sitt utgangspunkt i at det har vært misnøye hos borettslag som kunder hos BORI BBL i overgangsperioden ved bytte til nytt forvaltningssystem. Opplevd redusert servicegrad i forbindelse med denne overgangen vil styret på vegne av BORI BBL beklage.

Forslaget oppfattes å innebære at generalforsamlingen inviteres til å fatte vedtak om rabatter til BORI BBL sine kunder. Styret er kjent med at administrasjonen har tilgodesett kundene med en slik rabatt i januar 2023 som en erkjentlighet knyttet til redusert servicegrad. Avgjørelser om rabatter på tjenester tilligger administrasjonen, og ligger ikke til generalforsamlingens ansvar og oppgaver.

Styrets anbefaling

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget om kompensasjon i forbindelse med merarbeid m.m. for styrer og borettslag ved bytte til nytt styrings- og forvaltningssystem i BORI BBL. Dette med bakgrunn i at det ikke tilligger generalforsamlingens ansvar og rolle å innvilge rabatter for leveranser til boligbyggelagets kunder.

Innstilling

Forslaget avvises.

Vedtak:

6. Godtgjøring til styre, valgkomité og revisor

A) Styre og valgkomité

Valgkomitéen har i sitt møte 6. mars 2023 behandlet godtgjørelser til styre og valgkomité.

Innstilling

Godtgjørelsen til styret og valgkomitéen blir som følger for perioden 2022/2023:

Godtgjørelse 2022/2023	Styrets medlemmer	
	Styrets leder	kr. 309.200
	Styrets nestleder	kr. 108.100
	Øvrige styremedlemmer	kr. 69.900
	I tillegg tilstås godtgjørelse med kr. 3.000 pr. møte i styret. Denne godtgjørelsen gjelder også øvrige varamedlemmer som har møtt.	
	Valgkomiteens medlemmer	
	Valgkomiteens leder	kr. 21.900
	Valgkomiteens nestleder	kr. 11.200
	Komiteens leder, medlemmer og varamedlemmer får kr. 2.800 pr. møte i valgkomiteen. Denne godtgjørelsen gjelder også øvrige varamedlemmer som har møtt.	

Vedtak:

B) Revisor

Faktura fra foretakets revisor, SLM Revisjon AS, er for regnskapsåret 2022 samlet 203.625 kroner. Honoraret består av 179.080 kroner for revisjon og 24.545 kroner for annen bistand.

Styret fremmer følgende innstilling:

Revisjonshonoraret for regnskapsåret 2022 på 203 625 kroner godkjennes.

Vedtak:

7. Valg av medlemmer til styrende organer i BORI BBL

1. Styret – valg av medlemmer og varamedlemmer

Verv

Velges for antall år

3 styremedlemmer er på valg

2 år

4 varamedlemmer er på valg

1 år

Foreslåtte kandidater vil bli presentert av valgkomitéen på generalforsamlingen.

Valgkomitéens innstilling:

	Valgkomiteen innstiller enstemmig overfor generalforsamlingen følgende kandidater til verv i styret			
	Verv som skal besettes i henhold til vedtekter/vedtak	Forslag til kandidater fra valgkomitéen	Varighet	B/IB
	Styret			
	Styreleder	Åge Lien	2025	IB
	Styremedlem	Tori Henriksen	2025	IB
	Styremedlem	Per Erik Värnemalm	2025	B
	1. varamedlem	Sigrun Aker Nordeng	2024	IB
	2. varamedlem	Ina Eng Fransén	2024	IB
	3. varamedlem	Torgeir Birkeland	2024	B
	4. varamedlem	Per-Arne Voldsrud	2024	B

2. Valgkomité – valg av medlemmer og varamedlemmer

I henhold til vedtektenes pkt. 4-1 (1) og 4-2 (1) skal generalforsamlingen hvert år etter innstilling fra valgkomiteen velge en valgkomite på 4-6 medlemmer og 2 varamedlemmer. Dertil skal styret utpekte et medlem med varamedlem.

Verv

Velges for antall år

5 medlemmer til valgkomiteen er på valg

1

2 varamedlemmer til valgkomiteen er på valg

1

Valgkomitéens innstilling:

Valgkomitéen innstiller enstemmig overfor generalforsamlingen følgende kandidater til verv i valgkomitéen				
	Valgkomitéen		Varighet	
	Medlem	Frode O. Storløkken	2024	IB
	Medlem	Mona Baashus	2024	B
	Medlem	Otto Dalberg	2024	B
	Medlem	Tove Dahl	2024	B
	Medlem	Fahim Naeem	2024	B
	1. varamedlem	Tommy Pedersen	2024	B
	2. varamedlem	Linda Solbakken	2024	B

Vedtak:

Lillestrøm, 12.5.2023

Åge Lien /s/

Styreleder

Johnny Brevik /s/

Administrerende direktør

BORI BBL
Bjørnsons gate 35, Lillestrøm
Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Tlf. 63 89 02 00
E-post firmapost@bori.no

